Stadt Zwickau

Gemarkung Oberplanitz

Land Sachsen

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 021
für ein

Sondergebiet-Handel an der Lengenfelder Straße - Ebersbrunner Straße

der Stadt Zwickau

Begründung:

1. *Städtebauliche Situation*
Der Planbereich des Sondergebietes Lengenfelder Straße - Ebersbrunner Straße mit einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha liegt am südlichen Rand der Stadt Zwickau im Ortsteil Oberplanitz. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Lengenfelder Straße, im Nordwesten von der Ebersbrunner Straße und im Osten von der ACRO-FARM begrenzt.
Das Plangebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliche Nutzfläche geführt.
Die Lage des Gebietes ist in Bezug auf die verkehrliche Erschließung über die Lengenfelder Straße einmal an die Stadt Zwickau und zum anderen an die Autobahn bei der Zufahrt Zwickau-Ost günstig gelegen.
Die Einrichtungen des öffentlichen und privaten Bedarfs sind in der Ortsmitte von Oberplanitz oder im Zentrum der Stadt Zwickau erreichbar.

2. *Planungsrechtliche Situation*
Der Stadt Zwickau liegt für das geplante Sondergebiet kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vor. Ein Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich, da der Bebauungsplan ausreichend ist, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und kann somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB angesehen werden.

3. *Erfordernis der Planaufstellung*
Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war das Ziel, den Planbereich einer bedarfsorientierten baulichen Nutzung zuzuführen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die besonderen Gründe ergeben sich aus § 1 Abs. 5 des BauGB.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 219/3 und 219/4 der Gemarkung Oberplanitz. Nach der planlichen und textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ist eine Überplanung der Grundstücke und Zuführung für gewerbliche Zwecke beabsichtigt.

../3

4. *Erschließung*
Die Erschließung der Sonderfläche erfolgt über die Lengenfelder Straße und einer ca. 15 m langen inneren Erschliessungsstraße.
Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist damit gewährleistet.
Der Ausbau der inneren Erschließungsstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von 6.0 m geplant.
Kunden- und Beschäftigtenparkplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Baugelände vorgesehen. Die genaue Anzahl wird in den Einzelgenehmigungsverfahren der Einzelobjekte nachgewiesen.

5. *Geplante bauliche Nutzung*
Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet-Handel (SO Handel) gemäß § 11.3 BauNVO festgesetzt.
Folgende Branchen sind im Groß- und Einzelhandel zulässig:
- Teppiche und Teppichböden
- Tapeten und Raumausstattungszubehör
- Raumtextilien
- Möbel
- Lampen
- Elektrowaren/Haushaltwaren
- Elektromaterial
- Raumausstattungsservice
- Kraftfahrzeughandel einschl. Serviceeinrichtungen
- Fliesen/Sanitärartikel

Ausgeschlossen sind folgende Branchen:
- Lebensmittel/Getränke
- Textilien/Bekleidung
- Apotheken ud Drogerieartikel
- Foto/Optik
- Schuhe/Lederwaren
- Spielwaren
- Uhren/Schmuck
- Musikinstrumente

Auf dem Flurstück 219/3 mit einer Gesamtgröße von 11 500 m² soll ein Raumausstattungszentrum mit einer Länge von ca. 90 Metern und einer Breite von ca. 50 Metern entstehen. Das Gebäude erstreckt sich über Souterrain, Parterre und 1. Stock mit jeweils ca. 4000 m² Grundfläche.
Das Souterrain wird durch die leichte Hanglage vorderseitig auf Außenniveau gesehen, im Keller liegen.
Unter Berücksichtigung der Flächen für Lagerung, Werkstätten, Garagen und Verwaltung sowie Flächen für Nebenfunktionen ergibt sich eine Verkaufsraumfläche von ca. 7000 m².
Die Gebäudevorderseite sitzt gegenüber der Grenze zur Lengenfelder Straße und dem Geh- und Radweg ca. 15 bis 18 Meter zurück, hat über die gesamte Länge eine Schaufensterfront, zwei große Eingänge und eine repräsentative Fassade.

Auf dem Flurstück 219/4 mit einer Gesamtgröße von ca. 4500 m² soll ein Autohaus mit Ausstellungs- und Werkstattgebäude errichtet werden. Die überbaute Fläche des Grundstückes wird ca. 900 m² betragen. Die einzelnen Bauteile sollen eingeschossig gebaut werden.
Das Autohaus dient der überregionalen Dienstleistung im Kfz-Gewerbe und dem Verkauf von Autozubehör.
Die Gebäude werden in Stahlkonstruktion mit Fertigteilaußenwänden erstellt. Die Dachflächen sind mit Trapezblecheindeckung mit Wärme- und Feuchtigkeitsisolierung ausgestattet. Als Verglasung ist Sicht- oder Industrieverglasung vorgesehen.
Parkplätze und Abstellflächen sollen westlich, nördlich und östlich um das Gebäude entstehen. Die Zufahrt erfolgt über die innere Erschließungsstraße.

Vor der Vorderfront des Gebäudes, westlich und östlich des Gebäudes, werden die Besucherparkplätze angelegt.
Im östlichen und nördlichen Bereich sollen zudem Parkplätze für das Personal entstehen. Im Norden ist der Anlieferungsbereich gedacht.
Für die Park- und Abstellflächen sind versickerungsgünstige Beläge zu wählen.
Sowohl das geplante Autohaus als auch das Einrichtungshaus für den Groß- und Einzelhandel von Teppichen und Raumausstattungszubehör werden als Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr eingestuft.
Entsprechend der BauO, § 49, 11 Nr. 3.2. ist 1 Stellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche auszuweisen.
Unter Beachtung der bebauten Fläche des Flurstückes 219/4 (Autohaus einschl. Service) von 700 m² und einer geplanten Verkaufsfläche von 7000 m² auf dem Flurstück 219/3 (Einrichtungshaus) ergibt sich ein Bedarf von 158 Stellplätzen.
Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden 158 Stellplätze ausgewiesen.

6. *Grünordnung*
Im Nordwesten ist entlang der Ebersbrunner Straße ein 5 bis 10 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung zur Ebersbrunner Straße und zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Dieser ist von den Anliegern mit Laubbäumen, Büschen und Sträuchern als Unterpflanzung zu bepflanzen und zu erhalten.
Außerdem sind die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Stellplatz- und Arbeitsflächen) grundsätzlich als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7. *Besondere Maßnahmen*
Abwasser
Das Planungsgebiet kann im Bereich Schmutzwasser östlich im Bereich der Lengenfelder Straße an die städtische Kanalisation der Stadt Zwickau angeschlossen werden.
Vorgesehen ist ein Schmutzwasserkanal DN 300 PVC entlang der Lengenfelder Straße, der am Anschlußschacht mit einer Kanalsohle von 394,66 m anbindet und im Bereich der inneren Erschließungsstraße endet. Hier können beide baulichen Vorha-

ben angeschlossen werden.
Im Bereich des Untergeschosses beim Raumausstattungszentrum ist kein Anfall von Schmutzwasser vorgesehen. Ein eventuell doch anfallendes Schmutzwasser kann über eine Hebeanlage der Kanalisation zugeführt werden. Anfallende Abwässer beim Autohaus können entweder direkt am Abwasserkanal bei einer Kanalsohle von 396.68 m angeschlossen, oder ebenfalls durch eine Hebeanlage eingebracht werden.

Oberflächen- und Dachwasser
Die Oberflächenwasser der Parkflächen und die Dachwasser der Gebäude sind in die vorhandenen Regenwasserkanäle nördlich und westlich des Planungsbereiches einzuleiten und in den Planitzbach als Vorfluter abzuleiten.

Wasser
Das Sondergebiet mit einer Höhenlage von 395-400 m ü.N.N. kann an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Zwickau angeschlossen werden. Das erforderliche Trinkwasser von max. 6 m 3/d für sanitäre und soziale Zwecke und Kfz-Wäsche (nicht als Dienstleistung) wird aus dem TW-Rohrnetz geliefert.
Die Löschwasserversorgung mit 13.3 l/s ist aus der umzulegenden TW-Leitung DN 200 möglich. Bei der Umlegung sind zwei Oberflurhydranten mit einzubauen.

Strom
Die Erschließung der beiden Vorhaben mit elektrischen Strom ist mit einer im Norden des Gebietes neu zu erstellenden Trafostation und die Verlegung eines entsprechenden 10 KV und 1 KV-Kabels von der bestehenden E-Station an der Lengenfelder Straße aus sichergestellt.
Eine generelle unterirdische Verkabelung des gesamten Bereiches ist anzustreben.

Gas
Die Versorgung mit Gas ist sichergestellt durch die vorhandene Gasstation und der vorhandenen Gasleitung entlang der Ebersbrunner Straße.

Abfall
Die Beseitigung von festen Abfallstoffen ist sichergestellt durch die Stadt Zwickau.

geändert am 12. 02. 1992
geändert am 14. 05. 1992
geändert am 18. 05. 1992
geändert am 16. 09. 1992

Zwickau, den 16. 09. 1992

Pflug
amt. Dezernent